

Sygn. akt II Cz 530/13

POSTANOWIENIE

Dnia 30 września 2013 roku

Sąd Okręgowy w(...)Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Dorota Gamrat - Kubeczak

Sędziowie: SO Marzenna Ernest (spr.)

SO Zbigniew Ciechanowicz

po rozpoznaniu w dniu 30 września 2013 r. w(...)

na posiedzeniu niejawnym

w sprawie ze skargi dłużnika **G. R.**

na czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w (...)M. O.z dnia 6 listopada 2012 r. w przedmiocie opisu i oszacowania udziału w wysokości 96/400 w prawie własności nieruchomości stanowiącej gospodarstwo rolne z zabudowaniami, działki nr (...)(...) o powierzchni 0,3600 ha, położonej w miejscowości S., gmina D., dla której Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w P.prowadzi księgę wieczystą KW (...), sygn. akt Km 1585/11

przy udziale wierzyciela (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

na skutek zażalenia dłużnika na postanowienie Sądu Rejonowego w Stargardzie Szczecińskim z dnia 31 grudnia 2012 r., sygn. akt I Co 4606/12

postanawia:

zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że uchylić czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w (...)M. O.w postaci opisu i oszacowania z dnia 6 listopada 2012 r. w sprawie Km 1585/11.

Sygn. akt II Cz 530/13

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 31 grudnia 2012 r. Sąd Rejonowy w (...) (sygn. akt I Co 4606/12):

I. oddalił skargę dłużnika na opis i oszacowanie;

II. odstąpił od obciążania dłużnika kosztami postępowania skargowego poniesionymi przez wierzyciela.

Zdaniem Sądu Rejonowego opinia biegłego - operat szacunkowy określenia wartości rynkowej nieruchomości – udziału w wysokości 96/400 w prawie własności nieruchomości, położonej w S., gmina D., dla której prowadzona jest księga wieczysta KW (...) - została sporządzona zgodnie z przepisami Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Biegły przy sporządzaniu opinii zastosował podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej. W ocenie Sądu przyjęta przez biegłego wartość przedmiotowej nieruchomości nie jest zaniżona. W wyniku oględzin przeprowadzonych w dniu 23 marca

2012 roku biegły opisał m. in. przedmiotową nieruchomość, jej lokalizację oraz otoczenie. Dalej Sąd podkreślił, że biegły najpierw dokonywał wyceny całej nieruchomości, a następnie dopiero wskazał wartość udziału należącego do skarżącego dłużnika. Tym samym nie zasługiwał, zdaniem Sądu, na uwzględnienie zarzut, dotyczący wyceny niewłaściwej części przedmiotowej nieruchomości. W ocenie Sądu Rejonowego, nie zasługiwał na uwzględnienie także zarzut skarżącego, iż w opisie i oszacowaniu nie zostały uwzględnione nakłady w postaci przeprowadzanego przez dłużnika remontu. Sąd podał, że skarżący nie wskazał Sądowi żadnych dowodów na poparcie swoich twierdzeń. Skarżący podniósł, iż remont części nieruchomości zwiększył jej wartość, nie złożył jednak choćby jednej faktury na zakup materiałów, czy też choćby jednego zdjęcia, które świadczyłyby, że istotnie zmienił się stan nieruchomości. W dalszej części Sąd podkreślił, że biegły dokonywał wyceny przedmiotowego lokalu mieszkalnego, w oparciu o stan rzeczy istniejący w chwili oględzin. Jeżeli jednak dłużnik wykaże komornikowi, iż faktycznie stan nieruchomości uległ zmianie, to zgodnie z dyspozycją przepisu art. 951 k.p.c., będzie można, z uwagi na zmianę okoliczności, na wniosek strony dokonać dodatkowego opisu i oszacowania. W związku z powyższym Sąd stwierdził, że przy sporządzaniu opinii przez biegłego nie doszło do naruszenia przepisów prawa, wobec czego na podstawie art. 767 k.p.c. orzekł jak w punkcie I sentencji.

Sąd postanowił, w oparciu o treść przepisu art. 102 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., odstąpić od obciążania dłużnika kosztami postępowania skargowego, albowiem mimo, iż skarga nie zasługiwała na uwzględnienie, to z uwagi na sytuację materialną skarżącego obciążanie go kosztami postępowania skargowego poniesionymi przez wierzyciela byłoby - zdaniem Sądu - sprzeczne z zasadami słuszności i współzycia społecznego.

Zażalenie na powyższe postanowienie wywiódł dłużnik wnosząc o jego uchylenie.

W uzasadnieniu podkreślił, że operat szacunkowy jest niezgodny ze stanem faktycznym budynku. Wskazał, iż organ egzekucyjny podczas czynności opisu i oszacowania nie zainteresował się stanem mieszkania, pomimo, iż w tym czasie prowadzony był remont. Komornik sądowy nie zapytał również o koszty, jakie dłużnik poniósł na prace remontowe, które zdaniem żalącego, niewątpliwie mają wpływ na wartość szacowanej nieruchomości. Dodał nadto, iż Komornik nie był osobiście na oględzinach. Skarżący wskazał także, że gotów był uregulować zadłużenie w ratach, lecz nie uzyskał zgody komornika i sądu. Na koniec podkreślił, iż na jego utrzymaniu pozostaje dziecko z orzeczeniem o niepełnosprawności, które wymaga długotrwałego leczenia.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zażalenie dłużnika okazało się na tyle uzasadnione, że doprowadziło do zmiany postanowienia i uchylenia zaskarżonej czynności Komornika.

Egzekucja, która toczy się przeciwko dłużnikowi G. R., na skutek wniosku wierzyciela z dnia 8 października 2010 r. prowadzona jest z udziału w wysokości 96/400 w prawie własności nieruchomości stanowiącej gospodarstwo rolne z zabudowaniami, działki nr (...)o powierzchni 0,3600 ha położonej w miejscowości S., gmina D.. Współwłaścicielami powyższej nieruchomości, jak wynika z odpisu księgi wieczystej KW (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w (...VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w P., są również: J. M., M. M. (1), M. M. (2), P. M. (1), P. M. (2), J. P. oraz S. W.. W toku egzekucji Komornik Sądowy pismem z dnia 12 stycznia 2012 r. zawiadomił współwłaścicieli nieruchomości o wszczęciu egzekucji z ułamkowej części nieruchomości (k. 66). Zawiadomienie skierowane do J. M., powróciło jednak do kancelarii komornika z adnotacją „adresat zmarł” (k. 66 verte). Pomimo powzięcia przez organ egzekucyjny, już w dacie 20 stycznia 2012 r., informacji o śmierci współwłaściciela, organ ten nie podjął w tym zakresie żadnych czynności w sprawie, nie zobowiązał zwłaszcza wierzyciela do wskazania spadkobierców po zmarłym. Co więcej w dniu 3 października 2012 r. skierował do zmarłego obwieszczenie o terminie opisu i oszacowania ułamkowej części nieruchomości (k. 103), następnie zaś w dniu 6 listopada 2012 r. przystąpił do opisu i oszacowania.

Zdaniem Sądu Okręgowego, współwłaściciele zawiadomieni o zajęciu nieruchomości na podstawie art. 1005 k.p.c. nie uzyskują co prawda statusu uczestników postępowania przez sam fakt zawiadomienia jednakże mogą stać się uczestnikami, jeżeli złożą wniosek o przejęcie nieruchomości na podstawie art. 958, 982 albo 984 k.p.c. Prawa potencjalnych uczestników postępowania egzekucyjnego mogą być uwzględnione jednakże jedynie wówczas gdy osoby

te będą znane organowi egzekucyjnemu i zostaną przezeń prawidłowo powiadomione (w przypadku współwłaścicieli w trybie art. 1005 k.p.c.).

Skoro jednak jeden ze współwłaścicieli zmarł, obowiązkiem Komornika przed przystąpieniem do dalszych czynności, w tym opisu i oszacowania nieruchomości, było ustalenie jego spadkobierców.

Zaskarżona czynność nie mogła się zatem ostać. Dlatego też Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c., zmienił zaskarżone postanowienie i uchylił opis i oszacowanie z dnia 6 listopada 2012 r..

(...)

(...)

1. (...)

2. (...):

- (...)

- (...)

(...)

3. (...)

4. (...)